



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 59/17

vom

7. Dezember 2017

in der Grundbuchsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

GBO § 71 Abs. 2 Satz 1

- a) Die Zulässigkeit einer Beschwerde bemisst sich auch dann nach § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO, wenn sie nicht direkt gegen eine Eintragung, sondern gegen die Zurückweisung eines auf eine ursprüngliche Unrichtigkeit der Eintragung gestützten Berichtigungsantrags gerichtet ist.
- b) Wendet sich der Beschwerdeführer gegen seine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch, um die Wiedereintragung des früheren Eigentümers zu erreichen, ist die Beschwerde gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO unzulässig.

BGB § 894; GBO § 71 Abs. 2 Satz 2

Macht der Beschwerdeführer geltend, ihm stehe das im Grundbuch eingetragene Recht nicht zu, so kann er nicht in analoger Anwendung von § 894 BGB Berichtigung des Grundbuchs beanspruchen (insoweit Bestätigung des Senatsurteils vom 17. Juni 2005 - V ZR 78/04, NJW 2005, 2983); infolgedessen kann er mit der gegen die Eintragung gerichteten Beschwerde nicht gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO verlangen, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, einen Amtswiderspruch einzutragen.

BGH, Beschluss vom 7. Dezember 2017 - V ZB 59/17 - OLG München  
AG Ingolstadt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. Dezember 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts München - 34. Zivilsenat - vom 11. November 2016 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 140.500 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Im Jahr 2005 kauften die Beteiligten zu 1 und 2 zu hälftigen Bruchteilen die eingangs bezeichnete, noch zu errichtende Eigentumswohnung von einem Bauträger. Am 19. November 2007 erklärte der Bauträger im eigenen Namen sowie in Vollmacht für die Beteiligten zu 1 und 2 die Messungsanerkennung und die Auflassung. Am 31. Mai 2016 trug das Grundbuchamt - soweit von Interesse - die Beteiligte zu 1 als Miteigentümerin zu 1/2 ein.

- 2 Gestützt auf die Behauptung, sie sei schon im Jahr 2014 vom Kaufvertrag zurückgetreten und habe die Vollmacht widerrufen, will die Beteiligte zu 1 die Berichtigung des Grundbuchs dahingehend erreichen, dass wieder der Bau-träger als Eigentümer eingetragen wird. Das Grundbuchamt hat ihren Antrag zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die dagegen gerichtete Beschwerde als unzulässig verworfen und insoweit die Rechtsbeschwerde zugelassen, mit der die Beteiligte zu 1 weiterhin die Berichtigung des Grundbuchs erreichen will.

## II.

- 3 Das Beschwerdegericht sieht die Beschwerde gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO als unzulässig an, da sie gegen eine Eintragung gerichtet ist. Eine solche Beschwerde sei nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn eine Rechtsänderung durch gutgläubigen Erwerb nach der Natur des eingetragenen Rechts auszuschließen sei. Ob dies im Einzelfall angenommen werden könne, wenn der eingetragene Eigentümer sich gegen die eigene Eintragung wende, bedürfe keiner Entscheidung, da eine Weiterveräußerung an einen Dritten hier nicht gänzlich auszuschließen sei. Nachdem die Beteiligte zu 1 früher ihre Eintragung als Eigentümerin betrieben habe, sei nicht offensichtlich, dass sie sich jeglicher Verfügungen über Grundstücksrechte enthalte. Auf die Eintragung eines Amtswiderspruchs gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO könne die Beschwerde nicht gerichtet werden, weil es insoweit an der Beschwerdeberechtigung fehle. Der Beteiligten zu 1 stehe ein Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB nicht zu, so dass sie die Eigentumsverhältnisse im Wege einer Feststellungsklage klären lassen müsse.

III.

4            Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand. Zu Recht sieht das Beschwerdegericht die Beschwerde als unzulässig an.

5            1. Soweit sich die Beteiligte zu 1 gegen ihre Eintragung als Eigentümerin wendet, ergibt sich die Unzulässigkeit der Beschwerde aus § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO. Nach dieser Bestimmung ist eine Beschwerde gegen eine Eintragung unzulässig.

6            a) Entgegen einer früher vertretenen Auffassung (vgl. Otte, NJW 1964, 634, 636 f.; Köstler, JR 1987, 402 f.) bemisst sich die Zulässigkeit einer Beschwerde auch dann nach § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO, wenn sie nicht direkt gegen eine Eintragung, sondern - wie hier - gegen die Zurückweisung eines auf eine ursprüngliche Unrichtigkeit der Eintragung gestützten Berichtigungsantrags gerichtet ist (vgl. BayObLGZ 1972, 267, 268; OLG München, FGPrax 2014, 15 f.; OLG Hamm, FGPrax 2012, 54; OLG Rostock, FGPrax 2009, 208 f.; Meikel/Schmidt-Räntsch, GBO, 11. Aufl., § 71 Rn. 77; Demharter, GBO, 30. Aufl., § 71 Rn. 30). Denn in beiden Fällen soll das Beschwerdegericht die Vornahme der Eintragung in das Grundbuch überprüfen, was nur in den Grenzen des § 71 Abs. 2 GBO zulässig ist.

7            Richtig ist zwar, dass die Prüfungskompetenz des Grundbuchamts bei einem solchen Berichtigungsantrag - wie auch bei der Vornahme einer Eintragung - weiter geht als die des Beschwerdegerichts. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde ist dies aber nicht systemwidrig. Vielmehr entspricht es der gesetzlichen Ausgestaltung des Rechtsmittelzugs, dass die Entscheidung des Grundbuchamts, eine unter dem öffentlichen Glauben stehende Eintragung

vorzunehmen (bzw. sie nicht im Wege der Berichtigung zu beseitigen), in der Beschwerdeinstanz nur in den von § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO vorgegebenen Grenzen überprüft werden kann; dadurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass das Beschwerdegericht - anders als das Grundbuchamt - nicht ohne weiteres prüfen kann, ob die Eintragung einen gutgläubigen Erwerb nach sich gezogen hat (vgl. Hügel/Kramer, GBO, 3. Aufl., § 71 Rn. 96).

8            b) Die Anwendung von § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO ist auch nicht deshalb ausgeschlossen, weil sich die Beschwerdeführerin gegen ihre Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch wendet.

9            aa) Nach der Rechtsprechung des Senats ist die Beschwerdebeschränkung des § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO nach ihrem Sinn und Zweck auf diejenigen Grundbucheintragungen anwendbar, die - wie die hier in Rede stehende Eintragung des Eigentums - unter dem Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs stehen (vgl. Senat, Beschluss vom 16. April 1975 - V ZB 22/74, BGHZ 64, 194, 196 mwN). Auch greift die Beschränkung im Allgemeinen nicht erst dann ein, wenn im Einzelfall ein gutgläubiger Erwerb stattgefunden hat oder droht, sondern schon dann, wenn eine bloß abstrakte Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs besteht. Allerdings hat der Senat die Beschwerdebeschränkung unter der Voraussetzung für unanwendbar gehalten, dass eine Rechtsänderung durch gutgläubigen Erwerb nach dem konkreten Inhalt des Grundbuchs rechtlich ausgeschlossen ist (vgl. Senat, Beschluss vom 16. April 1975 - V ZB 22/74, BGHZ 64, 194, 198 ff.). In dieser Entscheidung ging es um eine Zwangshypothek, hinsichtlich derer das Grundbuchamt einen Amtswiderspruch eingetragen hatte. Da die Zwangshypothek nur durch Grundbucheintragung übertragen oder verpfändet werden kann, war ein gutgläubiger Erwerb für die Vergangenheit wegen der fehlenden Eintragung einer Übertragung oder Verpfändung und für

die Zukunft wegen des Amtswiderspruchs ausgeschlossen (vgl. Senat, Beschluss vom 16. April 1975 - V ZB 22/74, BGHZ 64, 194, 198 ff.).

10           bb) In Erweiterung dieser Rechtsprechung hält das Oberlandesgericht Hamm § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO auch dann nicht für anwendbar, wenn sich der Eigentümer gegen seine eigene Eintragung wendet und die Wiedereintragung der vor ihm eingetragenen Person anstrebt; eine Beeinträchtigung der Rechte eines gutgläubigen Erwerbers sei praktisch ausgeschlossen (OLG Hamm, FGPrax 2016, 8, 9; ebenso Budde in Bauer/v.Oefele, GBO, § 71 Rn. 40, 64). Dagegen hat das Beschwerdegericht bereits in einer früheren Entscheidung auch in einer solchen Fallkonstellation die Beschwerde für unzulässig gehalten (OLG München, FGPrax 2010, 232, 233).

11           cc) Der Senat sieht eine Beschwerde, mit der sich der Beschwerdeführer gegen seine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch (bzw. - wie hier - gegen die Ablehnung eines darauf bezogenen Berichtigungsantrags) wendet, um die Wiedereintragung des früheren Eigentümers zu erreichen, gemäß § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO als unzulässig an.

12           (1) Wie der Senat bereits entschieden hat, kommt es im Ausgangspunkt für die Reichweite der Beschwerdebeschränkung des § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO auf eine generalisierende Betrachtungsweise an. Eine Einzelfallbetrachtung liefe nämlich einer klaren und überschaubaren Beurteilung der Zulässigkeitsfrage sowie dem Gebot der Formenstrenge des Grundbuchrechts zuwider. Im Allgemeinen greift die Beschränkung des Beschwerderechts nicht erst dann ein, wenn im Einzelfall ein gutgläubiger Erwerb stattgefunden hat oder droht, sondern schon dann, wenn eine bloß abstrakte Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs

besteht (Senat, Beschluss vom 16. April 1975 - V ZB 22/74, BGHZ 64, 194, 197 f.).

13           (2) Daran gemessen ist die Beschwerde unzulässig. Die abstrakte Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs besteht zweifellos. Wer als Eigentümer eingetragen ist, kann Verfügungen vornehmen, an die sich ein gutgläubiger Erwerb anschließen kann. Rechtlich ausgeschlossen wird dies nicht dadurch, dass der Eigentümer selbst die Eintragung für unzutreffend hält und darauf bezogene Rechtsbehelfe ergreift. Ob eine lebensnahe Betrachtung dafür spricht, dass er solche Verfügungen über das Bucheigentum unterlassen wird, ist unerheblich; entscheidend ist, dass er die hierfür erforderliche Rechtsmacht innehat. Zudem ist kein Bedürfnis für eine Beschwerde gegen die eigene Eintragung ersichtlich. Der Bucheigentümer kann die Eigentumsverhältnisse im Zivilverfahren klären lassen, indem er auf Feststellung des Eigentums des wahren Berechtigten klagt (vgl. Senat, Urteil vom 17. Juni 2005 - V ZR 78/04, NJW 2005, 2983). Mit dem rechtskräftigen Urteil kann er die Berichtigung gemäß § 22 GBO herbeiführen (vgl. OLG München, FGPrax 2010, 232, 233; Staudinger/Gursky, BGB [2013], § 894 Rn. 67; BeckOGK/Hertel, BGB [1. Dezember 2016], § 894 Rn. 44). Das formalisierte Grundbuchverfahren ist ohnehin meist ungeeignet für eine abschließende Klärung der materiellen Richtigkeit von Eintragungen, die unter dem öffentlichen Glauben stehen (vgl. Meikel/Schmidt-Räntsch, GBO, 11. Aufl., § 71 Rn. 77 a.E.).

14           2. Mit zutreffender Begründung verneint das Beschwerdegericht die Zulässigkeit der Beschwerde auch im Hinblick auf die hilfsweise begehrte Eintragung eines Amtswiderspruchs gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO. Danach ist die gegen eine Eintragung gerichtete Beschwerde zwar insoweit zulässig, als das Grundbuchamt angewiesen werden soll, nach § 53 GBO einen Widerspruch

einzutragen. Die Beteiligte zu 1 ist aber nicht beschwerdeberechtigt. Die Beschwerdeberechtigung setzt nämlich - wie sich aus der Verknüpfung mit § 53 GBO ergibt - voraus, dass dem Beschwerdeführer ein Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB zusteht (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Januar 1989 - V ZB 1/88, BGHZ 106, 253, 255 f.; KEHE/Briesemeister, Grundbuchrecht, § 71 GBO Rn. 58; Demharter, GBO, 30. Aufl., § 71 Rn. 69). Einen solchen Anspruch der Beschwerdeführerin verneint das Berufungsgericht im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats; infolgedessen kann sie mit der gegen die Eintragung gerichteten Beschwerde nicht gemäß § 71 Abs. 2 Satz 2 GBO verlangen, dass das Grundbuchamt angewiesen wird, einen Amtswiderspruch einzutragen.

15           a) Macht der Beschwerdeführer geltend, ihm stehe das im Grundbuch eingetragene Recht nicht zu, so entspricht es der Rechtsprechung des Senats, dass er nicht gemäß § 894 BGB Grundbuchberichtigung verlangen kann. Diese Norm erfasst nicht die Konstellation, in der der Anspruchsteller geltend macht, dass ihm das im Grundbuch eingetragene Recht nicht zusteht, sondern regelt den Sachverhalt, dass ein dem Anspruchsteller zustehendes Recht im Grundbuch nicht oder nicht richtig eingetragen ist. Wegen dieser grundlegenden Unterschiede scheidet auch eine analoge Anwendung der Vorschrift aus (vgl. Senat, Urteil vom 17. Juni 2005 - V ZR 78/04, NJW 2005, 2983).

16           b) Ohne Erfolg wendet die Rechtsbeschwerde (im Anschluss an Piekenbrock, JuS 2006, 679 ff.) ein, der Senat habe in der genannten Entscheidung die Erkenntnisse der modernen Methodenlehre außer Acht gelassen. Die Voraussetzungen für eine Analogie liegen nicht vor. Weder enthält das Gesetz eine planwidrige Regelungslücke noch sind die Sachverhalte vergleichbar (vgl. zu den Voraussetzungen einer Analogie nur BGH, Urteil vom 4. De-

zember 2014 - III ZR 61/14, NJW 2015, 1176 Rn. 9 mwN). Der im Sachenrecht geregelte Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB beruht auf dem dinglichen Recht. Der Rechtsinhaber soll vor dem Verlust des Rechts geschützt werden, indem er dessen korrekte Verlautbarung im Grundbuch herbeiführen kann (vgl. Mot III 236; Staudinger/Gursky, BGB [2013], § 894 Rn. 11). Darin liegt der von dem Senat bereits betonte grundlegende Unterschied (vgl. Urteil vom 17. Juni 2005 - V ZR 78/04, NJW 2005, 2983) zu einem Buchberechtigten, der nicht den Verlust eines dinglichen Rechts abzuwehren sucht, sondern gerade in Abrede nimmt, dass ihm das zu seinen Gunsten verlautbarte Recht zusteht. Die aus dem Recht folgenden dinglichen Ansprüche wie der Grundbuchberichtigungsanspruch stehen nicht dem Buchberechtigten, sondern dem wirklichen Rechtsinhaber zu. Es fehlt zudem an einem Bedürfnis für eine analoge Anwendung von § 894 BGB. Wie oben bereits ausgeführt, kann der Buchberechtigte Klage auf Feststellung der Eigentümerstellung des wirklichen Berechtigten erheben und mit dem rechtskräftigen Urteil gemäß § 22 GBO die Berichtigung des Grundbuchs herbeiführen. Anders als der nicht (oder nicht richtig) eingetragene Rechtsinhaber, der einen Widerspruch eintragen lassen kann (§ 899 BGB), bedarf der Buchberechtigte auch keiner vorläufigen Sicherung, weil ihm ein Rechtsverlust nicht droht.

IV.

17 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 GNotKG.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Ingolstadt, Entscheidung vom 31.05.2016 - GE-4047-5 -

OLG München, Entscheidung vom 11.11.2016 - 34 Wx 275/16 -